



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХИСЛАВИЧСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 29 июня 2009 г. № 195

Об утверждении порядка реализации преимущественного права выкупа арендуемого муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства

В соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», закона Смоленской области от 28.11.2008 № 155-З «Об отдельных вопросах отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области или в собственности муниципальных образований Смоленской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства»:

П О С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Утвердить Порядок реализации преимущественного права выкупа арендуемого муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства (согласно приложению).
2. Отделу по экономике и комплексному развитию (Н.В.Зуева) обеспечить исполнение данного порядка.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования «Хиславичский район» В.Б.Маганкова.

М.М.Терещенков

Приложение
к постановлению Главы
муниципального образования
«Хиславичский район»
Смоленской области
от 29.06.2009 № 195

ПОРЯДОК
реализации преимущественного права выкупа
арендуемого муниципального имущества
субъектами малого и среднего предпринимательства

1. Общие положения

1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ), Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ), законом Смоленской области от 28.11.2008 № 155-з "Об отдельных вопросах отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области или в собственности муниципальных образований Смоленской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" (далее - Закон Смоленской области от 28.11.2008 № 155-з).

1.2. Настоящий Порядок устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, составляющего муниципальную имущественную казну района и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

1.3. Действие настоящего Порядка не распространяется на:

1.3.1. Отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

1.3.2. Отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий.

1.3.3. Недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям на праве оперативного управления.

1.3.4. Недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.

1.4. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим положением, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

2. Условия преимущественного права на приобретение арендуемого имущества

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие условиям, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, за исключением субъектов, указанных в части 3 статьи 14 данного Закона, и субъектов, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), пользуются преимущественным правом на приобретение арендованного имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при условии что:

2.1.1. Арендуемое имущество находится у субъектов малого и среднего предпринимательства во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет до дня вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

2.1.2. Арендная плата за аренду такого имущества перечислялась надлежащим образом в течение срока, указанного в подпункте 2.1.1 настоящего пункта.

2.1.3. Площадь помещения не превышает установленного областным законом от 28.11.2008 № 155-з предельного значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

2.1.4. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

3. Планирование приватизации муниципального имущества

3.1. Планирование приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется в соответствии с Порядком и условиях приватизации муниципального имущества находящегося на территории муниципального образования Хиславичского района Смоленской области" (утверждено Постановлением Главы муниципального образования Хиславичского района Смоленской области от 26.09.2007г. № 244).

3.2. При планировании приватизации муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, предусматривается преимущественное право арендаторов, соответствующих условиям, установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, на приобретение арендуемого имущества.

4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества

4.1. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества:

4.1.1. Администрация муниципального образования в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества направляет арендатору копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества, а также проекты договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге.

Копия решения, предложение о заключении договора купли-продажи, проекты договора купли-продажи и договора о залоге направляются арендатору заказным письмом с уведомлением или вручаются арендатору или его уполномоченному лицу под роспись.

4.1.2. В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге.

4.1.3. При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

В заявлении арендатора должны быть указаны следующие данные:

- наименование, адрес и реквизиты юридического лица/индивидуального предпринимателя;
- наименование, адрес местонахождения, площадь и состав арендуемого имущества;
- для юридических лиц - сведения о доле участия, принадлежащей одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства;
- сведения о средней численности работников за предшествующий календарный год;
- сведения о выручке от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость и балансовой стоимости активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год;
- порядок оплаты приобретаемого арендуемого имущества (единовременно или в рассрочку).

К заявлению прилагаются следующие документы:

- выписка из государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей;
- копия свидетельства ИНН, заверенная надлежащим образом;

- для юридических лиц - копии учредительных документов, заверенных надлежащим образом;
- доверенность (в случае представления заявления уполномоченным лицом);
- копии документов, подтверждающих аренду приобретаемого помещения с 05.08.2005;
- копии платежных документов, подтверждающих надлежащее исполнение обязанности по внесению арендной платы в период с 05.08.2005 по 05.08.2008.

Ответственность за полноту и достоверность представленных сведений и документов несет арендатор.

4.1.4. В любой день до истечения тридцатидневного срока со дня получения предложения и проектов договоров субъект малого или среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

4.2. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества по инициативе арендатора:

4.2.1. В целях реализации преимущественного права на приватизацию арендованного недвижимого имущества субъект малого или среднего предпринимательства по своей инициативе вправе направить в администрацию муниципального образования «Хиславичский район» заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества и о соответствии арендатора условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства с приложением соответствующих документов.

4.2.2. Администрация муниципального образования в двухмесячный срок с даты получения заявления от субъекта малого или среднего предпринимательства обязана обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого заявителем имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

4.2.3. Решение об условиях приватизации принимается в соответствии с Порядком и условиях приватизации муниципального имущества, находящегося на территории муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области, утвержденным Постановлением Главы муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области от 26.09.2007 № 244, в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке.

4.2.4. Проект договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о залоге направляются арендатору в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4.2.5. В случае если арендатор не соответствует требованиям, установленным пунктом 2.1 настоящего Положения, и (или) отчуждение арендованного имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендованного имущества не допускается в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ и другими федеральными законами, администрация района в тридцатидневный срок с даты получения такого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендованного имущества.

4.3. Уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

4.4. Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

4.4.1. С момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества и (или) договора о залоге имущества, приобретаемого в рассрочку.

4.4.2. По истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения о заключении договора купли-продажи и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге в случае, если эти договоры не подписаны субъектом малого и среднего предпринимательства в указанный срок.

4.4.3. С момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

4.5. В случае утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендованного им недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ в тридцатидневный срок в установленном порядке принимается одно из следующих решений:

4.5.1. О внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленного Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

4.5.2. Об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4.6. Для рассмотрения вопросов о соответствии арендаторов критериям, указанным в пункте 2.1 настоящего Положения, администрацией района создается Комиссия.

5. Порядок оплаты арендуемого имущества при реализации преимущественного права приобретения арендованного имущества субъектами малого и среднего предпринимательства

5.1. Порядок оплаты арендуемого имущества при реализации преимущественного права приобретения арендованного имущества субъектами малого и среднего предпринимательства осуществляется единовременно или в рассрочку.

5.2. Право выбора порядка оплаты приобретаемого арендуемого имущества принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства.

5.3. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества устанавливается в соответствии с Законом Смоленской области от 28.11.2008 № 155-з на срок не более чем пять лет с момента заключения договора купли-продажи арендуемого имущества.

5.4. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов, исходя из ставки, равной одной трети ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

5.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества производится ежемесячно в течение срока рассрочки равными платежами.

Арендуемое имущество, приобретаемое в рассрочку, может быть оплачено досрочно на основании решения покупателя.

5.6. Если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, обязательным условием является заключение договора о залоге указанного имущества до его полной оплаты. Договор о залоге арендуемого имущества заключается одновременно с договором купли-продажи указанного имущества. Расходы на государственную регистрацию договора о залоге арендуемого имущества возлагаются на арендатора.

5.7. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.